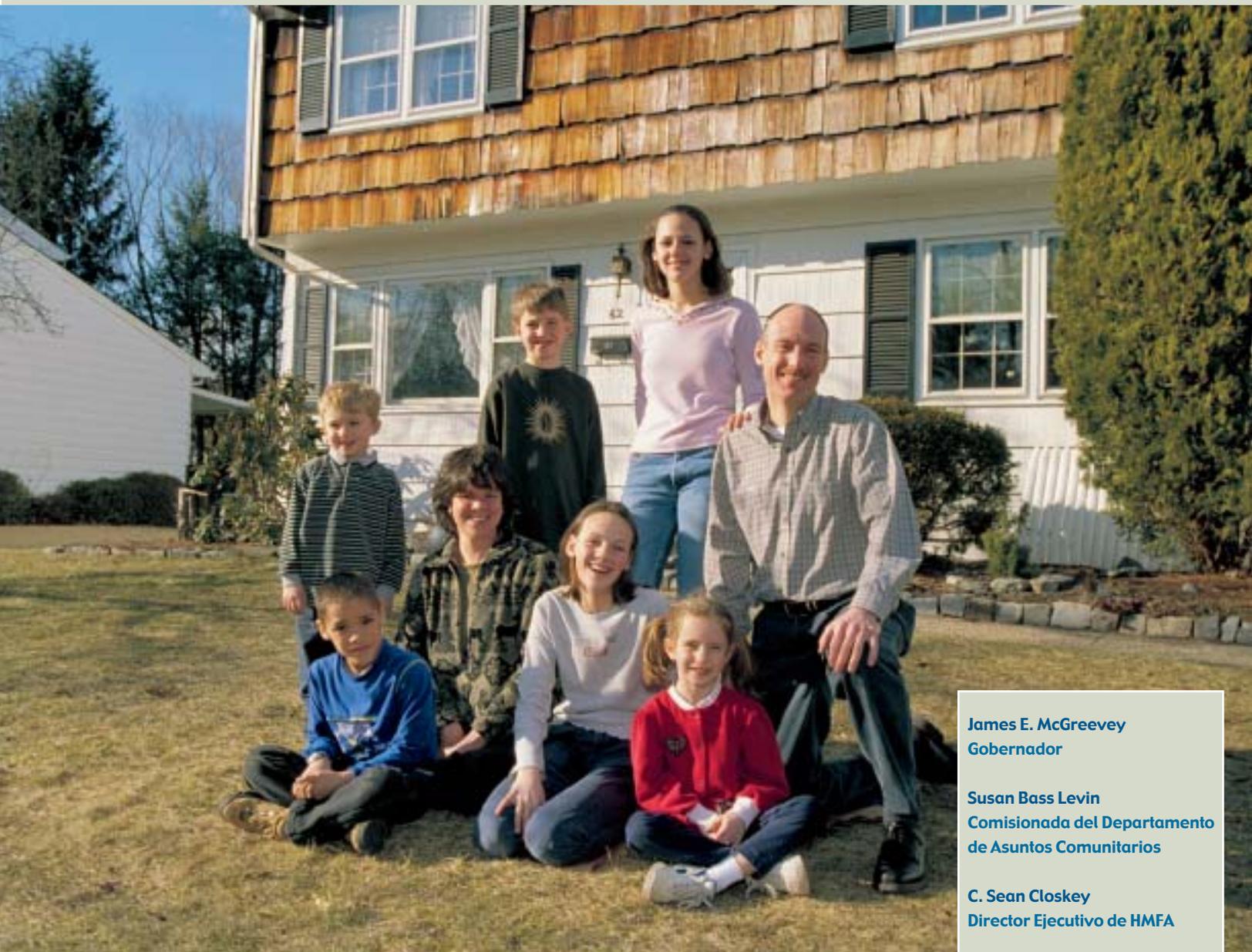


# Comprendiendo el proceso para comprar una casa

New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency

Agencia de Financiación Hipotecaria y de Viviendas de New Jersey



**James E. McGreevey**  
Gobernador

**Susan Bass Levin**  
Comisionada del Departamento  
de Asuntos Comunitarios

**C. Sean Closkey**  
Director Ejecutivo de HMFA

Comprar una casa por usted mismo es un acontecimiento importante. Existen muchos pasos en el camino para llegar a ser un propietario, y se deben tomar muchas decisiones. La Agencia de Financiación Hipotecaria y de Viviendas de New Jersey (HMFA) ha preparado este folleto identificando los pasos en el proceso de la compra de una casa para ayudarlo a convertirse en propietario.

## Contenido

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Primer Paso: Es conveniente para usted poseer una casa?</b> | <b>página 2</b>  |
| <b>Segundo Paso: Evalúe sus finanzas</b>                       | <b>página 2</b>  |
| <b>Tercer Paso: Encuentre la casa de sus sueños</b>            | <b>página 5</b>  |
| <b>Cuarto Paso: Obtención de la hipoteca</b>                   | <b>página 7</b>  |
| <b>Quinto Paso: Antes del cierre</b>                           | <b>página 8</b>  |
| <b>Sexto Paso: Cierre</b>                                      | <b>página 9</b>  |
| <b>Preguntas que se hacen frecuentemente</b>                   | <b>página 10</b> |



# el Proceso para Comprar una Casa

## Primer Paso: Es conveniente para usted poseer una casa?

Se deben considerar muchos factores cuando se contempla la posibilidad de convertirse en propietario. Mientras hay beneficios y desventajas al comprar una casa, usted debe decidir lo que es más conveniente para usted. Los propietarios experimentan la libertad de tener un lugar propio, y el beneficio de una inversión en la cual el valor líquido aumenta potencialmente todos los años. Históricamente, las casas son apreciadas por su valor, haciéndolo que dicho valor sea mayor que cuando fueron adquiridas. Además, existen beneficios significativos de impuestos por poseer una casa y pagar los intereses de la hipoteca.

Ser propietario de una casa también significa ser responsable de su mantenimiento y su reparación. Además de pagar la hipoteca cada mes, existen otros gastos que se deben tomar en cuenta; seguros de propiedad, impuestos de propiedad, y gastos de condominio y servicios. Si usted quisiera mudarse, le tomaría menos tiempo en notificarle al arrendador que vender su propia casa.

## Segundo Paso: Evalúe sus finanzas

### Cuánto puede pagar?

Una vez que usted haya decidido convertirse en propietario, debe revisar sus finanzas y determinar cuánto dinero puede pagar por mes. Comience por analizar sus gastos corrientes mensuales. Puede ser necesario que disminuya sus gastos en algunas áreas para poder hacer el pago de la hipoteca y los demás costos por poseer una casa.

›Después de pagar sus gastos corrientes mensuales (alquiler, comestibles etc.), le queda algún dinero?

- ›Cuánto está dispuesto a pagar cada mes por su casa?
- ›Cuánto dinero puede usted entregar como pago inicial?

La mayoría de los programas de préstamos hipotecarios de HMFA requieren que los gastos mensuales no excedan de 28% de sus brutos mensuales. La cantidad de los gastos de la casa más cualquier otro pago mensual por deudas a plazos (por ejemplo: tarjetas de crédito, préstamos por vehículos), no deben exceder del 38% de sus ingresos brutos mensuales.

| Estimacion de la hipoteca mensual |                   | Ejemplo: Para calcular el pago mensual principal y los intereses de los pagos por un préstamo de \$100,000 al interés de 7.5% por 30 años, multiplicar 100 por \$6.99 para obtener \$699. Para conocer sus gastos mensuales de casa, agregar los impuestos de la propiedad, seguros y honorarios por condominios se muestran en la tabla que sigue. |
|-----------------------------------|-------------------|---|
| Porcentaje del préstamo           | Costo Por \$1,000 |   |
| 5.00%                             | 5.37              |   |
| 6.00%                             | 6.00              |   |
| 6.25%                             | 6.16              |   |
| 6.50%                             | 6.32              |   |
| 6.75%                             | 6.49              |   |
| 7.00%                             | 6.65              |   |
| 7.25%                             | 6.83              |   |
| 7.50%                             | 6.99              |   |
| 7.75%                             | 7.17              |   |
| 8.00%                             | 7.34              |   |
| 8.25%                             | 7.51              |   |
| 8.50%                             | 7.69              |   |

| Guia para pagar hipotecas   |     |
|---|-----|
| Calcule el valor de su hipoteca mensual (ver la tabla de arriba)  | \$  |
| Agregue a su costo mensual  |     |
| El valor del seguro de la hipoteca (aproximadamente \$6 por 1,000)  | +\$ |
| *Impuestos de la propiedad  | +\$ |
| Seguro del propietario  | +\$ |
| Honorarios por condominio (Honorarios por asociación de propietarios si son aplicables)   | +\$ |
| Estos representan los gastos de su casa que no deben exceder de 28% al 33% del total de sus entradas mensuales antes de los impuestos   | =\$ |
| Agregue sus otros pagos mensuales, como por ejemplo préstamos por vehículos, sostén de niños, préstamo para estudiantes y pagos parciales por deudas de tarjetas de créditos etc. | +\$ |
| Este total no debe exceder del 36% al 38% del total de las entradas mensuales   | =\$ |
| *Consultar al estimador de impuestos de la ciudad para determinar la cantidad de impuestos por cada \$100 según avalúo.   |     |





## Revise su informe de crédito

Cuando solicite una hipoteca, el prestamista observará cuánto dinero usted puede pagar así como su historial de crédito para determinar si usted llena los requisitos para obtener un préstamo. Los solicitantes deben revisar sus tarjetas de crédito por cualquier discrepancia antes de visitar la oficina de préstamos. Obtener una copia de su informe de crédito es simple y los solicitantes de New Jersey pueden obtener una copia gratis por año, de su informe de crédito. Usted puede llamar a cualquiera de las tres oficinas principales que otorgan copias de su informe de crédito.

**Equifax 1-800-685-1111**

**[www.equifax.com](http://www.equifax.com)**

**Experion 1-888-397-3742**

**[www.experion.com](http://www.experion.com)**

**Trans Union 1-800-888-4213**

**[www.transunion.com](http://www.transunion.com)**

El informe detallará su historial de crédito incluyendo tarjetas de crédito, préstamos y cualquier documento judicial o notificaciones de cobros. Cuando usted reciba este informe, verifique si toda la información es correcta. Si usted encuentra discrepancias, escriba una carta a una agencia que suministre información sobre créditos solicitando un informe correcto.

## Pre-calificación de la hipoteca

Una vez que haya determinado cuánto dinero puede gastar mensualmente para comprar su nueva casa, puede determinar cuanto es lo máximo que usted pueda pagar. Esta cantidad variará de acuerdo al precio de compra y la cantidad del pago inicial. Un análisis de su hipoteca le proveerá información del dinero que usted debe prestar para comprar su casa.

Cualquier prestamista de HMFA puede emitir una carta de pre-calificación a todo posible comprador de una casa. Usted deberá proporcionarle al prestamista toda la información sobre sus ingresos, bienes y deudas. La pre-calificación es gratis y no queda obligado a obtener un préstamo en ese momento.

## Pre-aprobación de la hipoteca

Una pre-aprobación de hipoteca no es lo mismo que una pre-calificación. La pre-aprobación significa que usted ha completado el proceso de su solicitud y tiene el consentimiento escrito del prestamista para otorgarle su préstamo hipotecario por una cantidad determinada.

La pre-aprobación le da una ventaja para tratar con el vendedor ya que su financiación ya ha sido determinada. Por lo general, la casa queda bajo contrato mientras el comprador obtiene financiación. El vendedor podrá completar la transacción más pronto si tiene la pre-aprobación del comprador.

La desventaja de la pre-aprobación es que usted debe pagar el costo de su solicitud y completar los formularios necesarios que verifiquen su empleo, sus ingresos y su crédito. Si más adelante usted decide no emplear al prestamista que le otorgó la pre-aprobación, usted pierde lo que pagó por la solicitud y tiene que comenzar el proceso nuevamente.

## Tercer Paso: Encuentre la casa de sus sueños

### Qué tipo de casa es la adecuada para usted?

La casa soñada de cada uno de nosotros contiene diferentes cosas. Mientras su vecino puede necesitar una piscina detrás de la casa de sus sueños, usted puede necesitar un sitio grande donde los niños puedan jugar. Como existen muchas ideas diferentes sobre lo que se requiere para dicha casa soñada, usted tiene que decidir qué características son absolutamente necesarias para su nueva casa.

Existen casas en muchos estilos y tamaños. Hay casas para una sola familia, dos casas anexas ("duplex"), casas de dos pisos, condominios y unidades horizontales. Las casas se diferencian en el número de habitaciones, dormitorios y baños. Haga una lista de lo que quiera tener en su nueva casa. Después, haga una lista de aquellas amenidades que quisiera tener pero que puede vivir sin ellas.

- ›Qué clase de casa desea poseer?
- ›Cuántos dormitorios y baños necesita?
- ›Dónde desea vivir?
- ›Cómo son las escuelas locales?
- ›Qué tipo de transporte y servicios municipales están disponibles?

### Buscando a un agente de bienes raíces

En el pasado, se buscaba a un agente de bienes raíces para que ayudara a un propietario con la venta de su casa. Actualmente, es común que los compradores de casa contraten un agente para que lo ayude a encontrar una casa. El agente del vendedor está obligado a atender a la persona que vende su casa y tomar cuidado del asunto. El agente del comprador se hace responsable por usted y está obligado a seguir sus instrucciones. Los agentes de bienes raíces reciben una parte del precio de venta en calidad de comisión. Esta comisión es típicamente pagada por el vendedor.

Comience pidiendo recomendaciones a los miembros de su familia y amistades. Entreviste a diferentes agentes de bienes raíces antes de seleccionar uno con el que se sienta a gusto. Asegúrese de que el agente que seleccione tenga licencia en el estado en que desea comprar su casa y que esté familiarizado con algunas de las zonas que usted está considerando.

### Selección de una casa

Una vez que haya seleccionado el agente de bienes raíces para que lo ayude en su búsqueda, comparta con él su lista de requerimientos. Converse con él sobre lo que usted puede gastar. El proceso de pre-calificación de su hipoteca con un prestamista lo ayudará a determinar el precio de venta que usted puede pagar. La información que usted provea ayudará a que su agente inmobiliario localice casas que se ajusten a sus necesidades.





El agente le mostrará la casa que cree que satisficará sus necesidades. Tómesese su tiempo cuando visite una casa que esté a la venta. Puede ser conveniente tomar notas para indicar lo que le gusta o no le gusta. Usted puede hacer preguntas sobre la vecindad, la calidad de la casa y sobre el costo de mantenimiento.

Una vez que haya encontrado la casa que desea adquirir, prepare con su agente una oferta de compra para que la considere el vendedor. Este ofrecimiento debe ser de buena fe, y acompañado del depósito que sera parte del pago inicial.

## Haciendo una oferta

Una oferta de compra es una proposición escrita que afirma que usted está dispuesto a pagar por la casa, así como la fecha de cierre y cualquier otro término incluido en el contrato que el comprador y el vendedor hayan acordado. La oferta también debe incluir la fecha de vencimiento, en la cual la oferta se vuelve inválida si el vendedor no ha respondido.

Si el vendedor deseara cambiar alguna parte de su oferta, usted puede recibir una contra-oferta escrita detallando sus cambios a su oferta. Usted es libre de aceptar la contra-oferta o de hacer una propia. Esta propuesta no se convierte en un contrato obligatorio hasta que ambas partes concuerden con los términos y proporcionen sus firmas.

## Contratando un abogado

Muchos compradores de casas elijen ser representados por un abogado, aunque no se requiere contratar un abogado para comprar una casa. El abogado podrá ser su defensor en el momento del cierre inmobiliario (acuerdo) y puede proporcionarle asistencia valiosa y consejo legal. Todo contrato de venta inmobiliaria en New Jersey está sujeto a una revisión de tres días, por un abogado, durante los cuales se determina si el contrato se declara nulo e inválido.

La búsqueda de un abogado es similar a la búsqueda de un agente inmobiliario. Pídale recomendaciones a sus amigos y los miembros de su familia. Asegúrese de elegir a un abogado que tenga experiencia en transacciones con agencias inmobiliarias y que previamente haya representado a otros compradores. Pregunte qué servicios ha realizado y cuáles son sus honorarios. Usted puede preferir seleccionar un abogado que represente sólo sus intereses y que no actúe como agente del cierre del negocio. El abogado que actúa como agente del cierre también puede estar representando al vendedor, al prestamista u otras personas involucradas en la transacción.

## Inspección de la casa

Una inspección profesional de la casa debe completarse antes del cierre. La oferta de compra y su contrato deben contener una cláusula que le permita a usted negociar con el vendedor o decidir que no quiere comprar la casa si la inspección profesional revela que la casa tiene problemas serios. Es una buena idea estar presente durante la inspección de la casa.

El inspector debe hacer una revisión visual de la estructura y de los sistemas de la casa desde el sótano hasta el techo. El inspector le proporcionará por escrito una evaluación objetiva y de cualquier problema que haya descubierto de la casa por escrito. También puede proveerle de un presupuesto por cualquiera de las reparaciones que haya anotado en su informe. Su agente inmobiliario o su abogado pueden ayudarlo a comunicarse con el vendedor para solucionar los problemas o para reducir el precio de compra.

## Cuarto Paso: Obtención de la hipoteca

Cuando usted ya tenga el contrato de compra de la casa de sus sueños, su prestamista de HMFA le ayudará a seleccionar la hipoteca adecuada para su situación. La agencia HMFA ofrece muchas y diferentes opciones de hipotecas, a precios por debajo del mercado, a personas que compran una casa por primera vez y también a compradores de casas dentro de las áreas urbanas.

Si usted no ha completado el proceso de pre-aprobación, necesitará completar ahora la solicitud de una hipoteca. Cuando la haya completado, deberá traer la siguiente información:

**Prueba de pagos de los últimos 2-3 meses**

**Formularios W-2 de los últimos dos años**

**Cantidad de la tarjeta de crédito y otras deudas**

**Extractos bancarios recientes de todas las cuentas**

**Prueba de cualquier otro ingreso**

**Dirección y descripción de la propiedad que desea comprar**

**Contrato de venta**

Los prestamistas de HMFA considerarán un número de variables al revisar su solicitud de hipoteca. Para obtener una hipoteca de HMFA usted debe satisfacer los límites de ingreso y precio de compra, poseer un historial de crédito aceptable, tener dinero aparte para el pago inicial y tener un empleo e ingresos estables.

Cada programa de HMFA tiene requisitos diferentes de ingresos y precios de compra. Su prestamista aprobado por HMFA puede ayudarlo a escoger el programa de hipotecas que sea adecuado para usted, y determinar si cumple con los requisitos de ingresos/precios de compra. Llame al teléfono **1-800-NJ-HOUSE** para encontrar un prestamista de HMFA cerca de usted.

Por lo general, cuando usted solicita una hipoteca, se le cobrará una cuota sin devolución por su solicitud para cubrir el costo de la evaluación de la casa, el informe de su crédito y los costos de suscripción del prestamista. El proceso de su solicitud puede durar de una a seis semanas dependiendo de la disponibilidad de sus documentos existentes. Dentro de los tres días





hábiles desde que presentó su solicitud de préstamo, se requiere por ley que su prestamista le proporcione un presupuesto de buena fe de los costos del cierre que usted va a pagar. Una vez que el prestamista se haya comprometido a otorgarle el préstamo, puede fijarse la fecha del cierre del negocio.

## Quinto Paso: Antes del cierre

Antes del cierre de la compra de su nueva casa, usted y su prestamista deben completar unas pocas tareas finales.

### Registro del título de la propiedad

Antes de que el prestamista le entregue la hipoteca, se debe realizar el registro del título de la propiedad para verificar si el vendedor es el verdadero dueño de la propiedad y que no existan gravámenes (reclamos). Si hubiera algún reclamo, se requiere que el vendedor los pague antes del cierre.

### Seguro del título

El prestamista también requerirá el seguro del título para proteger su inversión en caso de que surgieran dudas sobre la validez del título después del cierre. También está disponible un seguro de título adicional para proteger su inversión. Por lo general, el comprador paga por el seguro del título.

### Seguro del propietarios de casa

Usted necesitará obtener un seguro para propietarios de casas antes del cierre. Se deben presentar un recibo pagado y una declaración de emisión en el momento del cierre.

### Revisión

En la mayoría de las transacciones se requiere proporcionar al prestamista una revisión certificada de la propiedad. Esta revisión consiste en un plano (dibujo) técnico de la propiedad y de su estructura, puede durar unas cuantas semanas y debe ser pedida con bastante tiempo antes del cierre. El comprador es, generalmente, responsable de pedir la revisión y de pagarla.

### Registro de inundaciones

El prestamista pedirá un registro de inundaciones de la propiedad que está vendiendo. El registro determina si la propiedad está ubicada en una zona designada de inundaciones. Un seguro federal para inundaciones está disponible para los residentes de regiones inundables y puede ser la condición para la otorgación de la hipoteca.

### Certificación séptica

Si la propiedad que usted está comprando posee un pozo séptico, se puede requerir una certificación del sistema por un ingeniero o un experto en sistemas sépticos.

## Inspección por termitas

En ciertas áreas, se debe completar una inspección por termitas antes del cierre. Por lo general, el vendedor paga por la inspección de la casa, hecha por una firma especializada, por daños causados por las termitas y la infestación producida por las mismas. El certificado de inspección debe ser entregado al prestamista antes del cierre.

## Visita completa y final

El contrato de venta debe incluir una cláusula que le permita a usted y a su agente inmobiliario realizar una inspección total de su nueva casa no más de 24 horas antes del cierre. Esta inspección final le dará a usted la oportunidad de ver si el vendedor se ha mudado y ha completado todas las reparaciones acordadas en el contrato de venta. Asegúrese de que todos los artefactos y sistemas estén funcionando bien y que todos los artículos que el vendedor acordó en dejar hayan quedado en la casa.

## Sexto Paso: Cierre

El cierre o acuerdo de la transacción consiste en una reunión en la cual usted completa los documentos finales para comprarle la casa al vendedor, firma sus documentos de la hipoteca y recibe la escritura y las llaves de su nueva casa.

## Seguro del propietarios de casa

Debe proporcionar al agente del cierre una copia de la póliza de seguro para propietarios de casas o un recibo del pago de su seguro.

## Pagos

El agente del cierre le entregará al comprador (usted) y al vendedor una lista de todos los costos que se deben pagar en el momento del cierre. Usted realizará esos pagos y firmará por su hipoteca. Con la firma de la hipoteca, usted acordará que si no realiza los pagos correspondientes, el prestamista tiene derecho a vender su propiedad y aplicar las ganancias a su deuda sin pagar. También firmará una nota hipotecaria en la cual acordará en pagar el préstamo.

## Título

El propietario (vendedor) le entregará el título de la casa en forma de una escritura. El título y la hipoteca serán registrados en la Oficina Administrativa del Condado.



# Preguntas que se hacen frecuentemente

## Qué programas ofrece HMFA que sean diferentes de los que yo podría obtener de un banco o una compañía de hipotecas?

HMFA ofrece una variedad de préstamos con precios por debajo del valor en el mercado para los que compran una casa por primera vez o para aquellos que no hayan sido propietarios o que no hayan ocupado una casa dentro de los últimos tres años. Las personas que por primera vez están comprando una casa y aquellas que dan una casa como parte del pago en vecindades límites, pueden tener acceso a un precio bajo más conveniente de hasta de un 5%.

## Cómo puedo obtener un préstamo con HMFA?

Todos los programas de préstamos de HMFA están disponibles en todo el estado a través de una red de prestamistas participantes ubicados en su comunidad. Puede llamar al teléfono **1-800-NJ-HOUSE** para hablar con un representante de HMFA, el cual lo ayudará con gusto a localizar un prestamista.

## Cuáles son los beneficios de usar los programas de HMFA?

¡Ahorros! Un préstamo con un interés más bajo significa pagos más bajos por su hipoteca. Economizar en sus pagos hipotecarios también le ayudará a tener la oportunidad de calificar para una casa de precio más alto. El HMFA también le proporcionará consejería gratis para propietarios de casas a los compradores que reciban una hipoteca a través de financiación total de HMFA, Hipotecas Revertidas y programas para los Compradores de Casas de la Comunidad.

## Cómo puedo calificar para conseguir los programas de HMFA?

Para ser elegible, debe ser la primera vez que compra una casa o no haber sido propietario de una residencia principal en los últimos tres años.

Además, debes cumplir con los requisitos de ingresos del HMFA y la casa que desee comprar debe tener un precio de venta dentro de los límites que fija HMFA, que varía de condado a condado. Usted tiene que calificar para conseguir el préstamo y ser capaz de pagar la cantidad necesaria para cumplir con los requerimientos del pago inicial.

## Qué tipo de casa puedo comprar usando alguno de los programas de HMFA?

Las residencias para una sola familia, las casas para una a cuatro familias, las casas de dos pisos ("town home"), las unidades horizontales y condominios para ser ocupados por el comprador, pueden ser financiados bajo los programas de HMFA.

## Cómo puedo saber qué tipo de hipoteca es el mejor para mí?

No existe una respuesta simple para esta pregunta. El tipo correcto de hipoteca depende de muchos factores diferentes, incluyendo su actual estado financiero y cómo espera que cambien sus finanzas, por cuánto tiempo piensa vivir en su casa, y si está satisfecho con su pago de hipoteca. La mejor forma de determinar esto es consultar con su prestamista.

## Cómo puede afectar mi historial de crédito a mi posibilidad de obtener una hipoteca?

Este es un asunto que preocupa a muchas personas que van a comprar una casa por primera vez. Es obvio que mientras mejor sea el estado de su crédito, mejor será para usted, pero si usted tuvo algunos problemas anteriores con su crédito, esto no le impedirá obtener una hipoteca. Usted debería obtener una copia de su informe de crédito para examinarlo antes de solicitar el préstamo. Sin embargo, si usted ha tenido problemas con su crédito, prepárese para darlos a conocer y proporcionar explicaciones escritas. Su prestamista reconoce que hay razones legítimas para los problemas de crédito anteriores.

## Cuánto dinero necesito para el pago inicial?

Esto lo determina por lo general, el tipo de préstamo hipotecario que va a obtener. El HMFA tiene programas hipotecarios que requieren un pago inicial bajo o muchas veces no lo requiere. Con un seguro hipotecario privado, el pago inicial puede variar entre el tres y el cinco por ciento del precio de compra de la casa. Los préstamos asegurados por el gobierno pueden tener en ciertos casos, pagos iniciales más bajos.

## Cuánto tengo que esperar después de presentar mi solicitud?

Su prestamista comenzará verificando la información que usted le ha entregado. Este proceso puede llevar de una a varias semanas dependiendo, de una variedad de factores. Dentro de los tres días de la fecha de su solicitud, su prestamista le proporcionará un presupuesto de los costos del





cierre. También le entregará una declaración sobre sus pagos mensuales estimados, el costo de los pagos financieros y otros documentos relacionados a su hipoteca.

Ser propietario de una casa puede ser una experiencia muy satisfactoria. Aquí, en HMFA, haremos todo lo posible para ayudarlo. Por favor, comuníquese con uno de nuestros representantes, llamando directamente al teléfono **1-800-NJ-HOUSE**.

**U.S. Dirección postal:**  
**PO Box 18550, Trenton, NJ 08650-2085**

**Fedex, UPS y visitas:**  
**637 South Clinton Avenue, Trenton, New Jersey 08611**  
**(la entrada esta en la calle Dye entre las calles South Clinton y South Broad )**

**Teléfono principal 609-278-7400**  
**Hotline 800-NJ-HOUSE**  
**[www.nj-hmfa.com](http://www.nj-hmfa.com)**

Este folleto está diseñado para proveerle información general sobre el proceso de la compra de una casa. No es para proveerle a los compradores consejo legal. Los compradores deben considerar elegir un abogado que pueda representarlos en este asunto.



# Comprendiendo el proceso de comprar una casa



New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency